

اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب

ACQUISITION OF REAL ESTATE OWNERSHIP THROUGH ACQUISITIVE PRESCRIPTION

لزرقي بن عودة، أستاذ محاضر
بجامعة وهران 2 محمد بن أحمد

ملخص

أسند المشرع للقضاء سلطة إصدار أحكام وقرارات قضائية معلنة لحق الملكية، تكون بدورها مصدرا لإثبات الحق المدعى به، حتى في مجال الملكية العقارية والحقوق العينية المتصلة بها. ومن جملة هذا النوع من الأحكام نذكر الحكم المكرس للملكية على أساس التقادم المكسب.

إلا أن الملاحظ أن هذا النوع من الأحكام لم يكن محل إجماع غالبية الفقه، بسبب الاختلاف حول تفسير النصوص القانونية المنظمة للتقادم المكسب، والتي جاءت عامة فيما يتعلق بالأخذ بالتقادم المكسب، فضلا عن تعارض فكرة التقادم المكسب في حد ذاتها مع مبادئ نظام الشهر العيني المعلن عنه بمقتضى الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقد كان لهذا الاختلاف الأثر البالغ على موقف القضاء وجعل أحكامه غير مستقرة بخصوص هذه المسألة.

الكلمات المفتاحية: التقادم المكسب، الملكية العقارية، الحيازة، الشهر العيني، ملكية مشهورة.

Abstract

The legislator vested in the Justice the power to issue judgements and judicial decisions declaring the right to property, which in turn constitute a source of proof of the alleged right, even in the area of Real Property Ownership and related rights in kind.

It is noted, however, that this type of provision was not unanimous in the majority of jurisprudence, because of the disagreement over the interpretation of statutory provisions governing statutory limitations, which are general in relation to the introduction of statutory limitations. In addition, the notion of statute of limitations as such conflicts with the principles of the in-kind month system proclaimed under Ordinance No. 75-74, which includes the preparation of the general land survey and the establishment of the Land Registry. This difference has had a profound impact on the judiciary's position and has made its provisions unstable on this issue.

Keywords: Acquisitive Prescription - Real Estate Ownership - Possession - Registered Ownership.

مقدمة

غير مملوك للدولة وأن تكون مدة الحيازة لا تقل عن المدة المحددة قانونا، والتي حددها المشرع بخمسة عشرة (15) سنة تسري من تاريخ وضع اليد، وبعشر (10) سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح²، وأن تكون تلك الحيازة علنية وهادئة ولا لبس فيها، وأن تتوافر في الحائز نية التملك، وهذا ما أكدته أحكام المواد من 808 إلى 834 من القانون المدني.

وبالتالي متى توافرت في العقار عناصر الحيازة السالف ذكرها، والمدة المقررة قانونا لاكتسابه أمكن المحكمة المعروض عليها النزاع القضاء باكتساب العقار المتنازع عليه بالتقادم، سواء جاء ذلك في صورة دعوى قضائية مستقلة، أو في صورة دفع يبيده الحائز ضد المالك الذي يطالب باسترداد عقاره عن طريق دعوى الاستحقاق، شريطة أن يسبق إصدار ذلك الحكم تحقيق قضائي، وذلك بالاستماع إلى الشهود الذين يمكنهم أن يفيدوا مجرى التحقيق عملا بأحكام المواد من 150 إلى 163

الأصل أن مالك العقار حرّ في أن يستغلّ عقاره على النحو الذي يشاء، وهو أيضا حرّ في أن يستغل ملكه أو لا يستغله، من حيث المبدأ، وأن لا يترتب على عدم استغلاله أو إهماله سقوط حقه¹ غير أن المشرع قد خرج على هذا الأصل بموجب نصوص صريحة، وأجاز للحائز مخاصمة المالك الذي تخلى عن عقاره مدة زمنية معينة، والحصول على حكم يقضي بتكريس الملكية على أساس التقادم المكسب، كمجازاة للمالك المهمل الذي يتخلى عن خدمة العقار والاستثمار فيه، و مكافأة للحائز الحريص الذي يسعى إلى خدمة العقار واستغلاله وتطويره.

بناء على ذلك، متى صدر حكم يقضي بتكريس الملكية على أساس التقادم، عدّ هذا الحكم سنداً لإثبات ملكية الحائز للعقار، شريطة أن يكون العقار موضوع ذلك الحكم

¹ - إذا كان عنصر الاستغلال حق للمالك في ظل القانون المدني، إذ له الحق في استغلال عقاره كما له الحق في عدم استغلاله. فإن الأمر يختلف بالنسبة للعقار الفلاحي، إذ يتعيّن على كل مالك لأرض فلاحية أن يستغلها فعلياً، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وإلا اعتبر متعسفا في استعمال حقه. على حدّ تعبير حكم الفقرة الأولى من المادة 48 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري. والتي جرى نصّها على النحو التالي: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي". وتفرعا على ذلك، إذا ثبت عدم استغلال المالك للأرض الفلاحية، بناء على التحقيقات المتخذة من قبل لجنة عدم استغلال الأرض، أنذرت اللجنة المالك باستئناف استغلالها. وفي حالة عدم الاستجابة، تعذر اللجنة مرة ثانية عن طريق المحضر القضائي لوضع الأرض قيد الاستغلال، خلال سنة واحدة تطبيقا لأحكام المادة 51 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.

فإذا بقيت الأرض الفلاحية غير مستغلة، وفقا للغرض الذي خصص لها، بعد انتهاء المدة المقررة قانونا، ودون تبيان المالك للأسباب الجديّة التي حالت دون استغلاله للأرض، أمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتخذ ضده الإجراءات التالية: إما وضع الأرض حيّز الاستغلال لحساب المالك وعلى نفقته أو عرضها للتأجير أو بيعها.

- يراجع لتفصيل أكثر، بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، عدد 02، جوان 2015.

² - إذا توافر لدى الحائز النية الحسنة والسند الصحيح، تكون مدة التقادم المكسب أقصر، حددها المشرع بعشر (10) سنوات. وهو ما يعني، أنّه إذا ما وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري، وكانت مقترنة بحسن النية، ومستندة في الوقت ذاته إلى سند مشهر، فإنّ مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات. ويجدر التنبيه هنا، إلى أنّ مثل هذه الحالة وأقصدها حيازة عقار أو حق عيني عقاري بمقتضى سند صحيح مشهر بالمحافظة العقارية، لا يوجد لها تطبيقات من الناحية العملية. أضف إلى ذلك أنّ الحائز الذي يكون بحوزته سند صحيح، ومشهر بالمحافظة العقارية، لا يُعدّ حائزا للعقار، وإنّما مالكا له. ممّا يتعيّن على المشرع التدخل لضبط وتوحيد مدة التقادم المكسب حسب حدّه الأقصى المحدد ب خمسة عشرة (15) سنة.

التقادم المكسب - يقتصر فقط على العقارات غير المثبتة بسند رسمي مشهر؟

للإجابة على هذه التساؤلات جميعها، تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين بحيث سيتم التطرق في المبحث الأول إلى معنى التقادم المكسب ونطاقه، فيما يتناول المبحث الثاني دراسة موقف كل من التشريع والقضاء والفقه من اكتساب الملكية على أساس التقادم المكسب.

المبحث الأول: التقادم المكسب: معناه، نطاقه

من المعلوم عن الأحكام الصادرة في دعوى الملكية العقارية أنّها معلنة -déclaratif- لحق الملكية وليست منشئة -constitutif- أو ناقله له، على اعتبار أنّ المحكمة ملزمة أثناء نظرها في دعوى إثبات الملكية العقارية بتقريرها لأحد الخصمين حق الملكية، لا خلق حق ملكية جديد.

وفي هذا الصدد خول المشرع للقضاء إصدار أحكام معلنة لحق الملكية، تكون بمثابة مصدر لإثبات الملكية العقارية، على غرار الحكم المكرّس للملكية على أساس التقادم المكسب. فما المقصود بالتقادم المكسب؟ وما هو نطاقه؟

هذا ما سيتم شرحه في مطلبين متتاليين، يتعرض الأول إلى دراسة معنى التقادم المكسب أما الثاني فسيخصص لتحديد نطاقه.

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،¹ على أن يتم في الأخير وبعد سيرورة الحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم نهائياً، إشهاره من قبل أمين الضبط على مستوى مصلحة الشهر العقاري عملاً بأحكام المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.²

إلا أنّ الملاحظ أنّ هذا النوع من الأحكام لم يكن محل إجماع غالبية الفقه والقضاء، بسبب الاختلاف حول تفسير النصوص القانونية المنظمة للتقادم المكسب، والتي جاءت عامة فيما يتعلق بالأخذ بالتقادم المكسب، فضلاً عن تعارض فكرة التقادم المكسب في حدّ ذاتها مع مبادئ نظام الشهر العيني أهمها مبدأ عدم سريان التقادم المكسب في مواجهة المالك أو صاحب الحق العيني، وهو ما يعرف بالقوة الثبوتية للشهر، وذلك بهدف جعل الملكية العقارية مستقرة. وقد كان لهذا الاختلاف الأثر البالغ على موقف القضاء وجعل أحكامه غير مستقرة بخصوص هذه المسألة.

وأياً ما كان الأمر، فإذا سلمنا مبدئياً بفكرة التقادم المكسب كآلية في حدّ ذاتها لاكتساب الملكية العقارية. فما هو الأساس القانوني لهذه الآلية؟ وهل يسمح بتفعيل قواعد الحيازة بالنسبة لكل العقارات أم لبعضها فقط؟ وبمعنى أدق، هل يمكن التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة المالك أو صاحب الحق العيني الذي له أصل ملكية مشهر؟ أم أنّ إعمال هذه الآلية -

¹ منشور في ج ر ، ع 21، الصادرة بتاريخ 2008-04-23.

² منشور في ج ر ، ع 30، الصادرة بتاريخ 1976-04-13.

المطلب الأول: معنى التقادم المكسب

واستوفت المدة المحددة قانونا، عدّ الحائز مالكا.

المطلب الثاني: نطاق التقادم المكسب

لا يتقرر التقادم المكسب كآلية لكسب الملكية العقارية لأي صنف من العقارات، وإنما يشترط في العقار حتى يكون محلا للتقادم المكسب أن يكون مملوكا ملكية خاصة.

وهو ما يعني أنّ المشرع قد استبعد من مجال تطبيق آلية التقادم المكسب، الملكيات العقارية التالية: الأملاك العقارية الوطنية، أراضي العرش، والأملاك العقارية الوقفية. ممّا يتعيّن معه بحث كل صنف من هذه الأصناف وبيان خصوصيته، وذلك وفقا للتفصيل التالي.

أولا: استبعاد الأملاك العقارية الوطنية

وهي العقارات المنصوص عليها ضمن أحكام المادة (04)³ من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، بما لها من تصنيفات سواء كانت من الأملاك الوطنية العامة أو الأملاك الوطنية الخاصة، علما أنه ومنذ دستوري 1989 و1996 تبنى المشرع "ازدواجية الأملاك الوطنية" والذي يقوم على تصنيف تلك الأملاك إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

يفهم من خلال مراجعتنا للنصوص القانونية التي اعتبرت التقادم سببا من أسباب كسب الملكية، أنّ المقصود بالتقادم المكسب: وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حياته لحق عيني مدّة زمنية معيّنة أن يتمسك بهذا الحق. بمعنى أنّه وسيلة لاكتساب ملكية شيء، وذلك بالحيازة المستمرة لهذا الشيء.¹

وهذا بخلاف التعريف الذي انتهى إليه فقهاء الشريعة الإسلامية، والذي اتخذ منحى آخر إذ أنّ هؤلاء لم يتقبلوا فكرة التقادم المكسب على أساس أنّه مكسب للملكية بل على أساس أنّه مانع لسماع الدعوى، حيث أنّ الفقه الإسلامي يُجيز للحائز الذي اكتملت مدّة حياته أن يقدم دفعا في مواجهة المالك الذي يرفع دعوى الاستحقاق لعدم جواز سماع دعواه.²

يتبين ممّا تقدم أنّ التقادم المكسب يُعدّ وسيلة من الوسائل التي تؤدي إلى كسب الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المتصلة بها، كما يبين لا محالة أنه أثر ناتج عن الحيازة المستوفية لعنصرها المادي والمعنوي CORPUS-ANNUMUS والمتوفرة على شروطها القانونية المتمثلة أساسا في العلنية والهدوء والاستمرار، فإذا ما خلت من العيوب

1-Pierre VOIRIN, Grilles Goubeaux: droit civil, tom 1, 27^{ème} édition, L.G.D.J., P 276

2- يراجع لتفصيل أكثر حول الموضوع، أحمد خالدي، التقادم، وأثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دارهوم، الجزائر، 2016، ص 26 وما يليها.

3- تنص المادة 04 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية على ما يلي: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة. الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى".

خاضعة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم .

وما تجدر الإشارة إليه في هذا السياق، أنّ المواد من 75 إلى 82 نصّت على شروط وإجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية التي أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، وفي هذا الصدد تم الاعتراف للملاك السابقين بالحق في استرجاع أراضيهم، في حين لم يتم التنصيص على استرجاع أراضي العرش، بما يفيد أنّ المشرع قد أبقاها ضمن الأملاك الوطنية، وهو ما يؤكد ضمناً أنّ ملكية الرقبة في أراضي العرش تعود للدولة، ولا يستأثر شاغلوها سوى بحق الانتفاع الدائم.

إلا أنّ عدم النص صراحة على إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، أدى إلى التسبب في الكثير من المنازعات القضائية، بسبب تمسك مستغلي هذه الأراضي بحقوقهم في استرجاعها، الأمر الذي أدى بالمشرع أثناء تعديله للقانون رقم 90-25 بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995² إلى التأكيد على تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، إذ نصّت المادة 13 منه على أنّه: " تبقى ملكا

إنّ قراءة المادة 04 أعلاه والتي تشير إلى استبعاد الأملاك العقارية الوطنية من مجال تطبيق آلية التقادم المكسب، له ما يبرره من الناحية القانونية، على اعتبار أنّ الأملاك الوطنية العامة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أمّا الأملاك الوطنية الخاصة، وإنّ كانت تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية حسب التعريف الوارد في المادة (03)¹ من القانون رقم 90-30 المذكور أعلاه، فهي غير قابلة للاكتساب بالتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية.

ثانياً: استبعاد أراضي العرش

الملاحظ أنّ هذا النوع من الأراضي يتخذ طبيعة قانونية متميّزة فهي من جهة، تستغل كأصل عام وفق حق الانتفاع الدائم التقليدي المستمد أساساً من الأعراف المحلية، ومن جهة ثانية أنّها تعدّ ملكاً من الأملاك الوطنية الخاصة، إذ سبق وأن أدرجها المشرع ضمناً ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وهو ما يستشف من نص المادة 83 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري والتي وردت صياغتها على النحو التالي: "بعد انتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكورة أعلاه ، تظل الأراضي التي بقيت ملكاً للدولة

¹ - تنص المادة 03 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 30-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية على ما يلي: "تطبيقاً للمادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أمّا الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة".
² - منشور في ج ر ، ع 55، لسنة 1995.

للدولة أراضي العرش ...¹

الانتباه إلى أنه لا يكفي للاعتراف بالملكية للحائز عن طريق التقادم المكسب، مجرد أن يكون العقار مملوكا ملكية خاصة، بل يشترط إضافة إلى ذلك أن تكون الحيازة المثارة من قبل الحائز حيازة صحيحة وقائمة، وممارسة وفقا لأحكام القانون المدني.

والمقصود بالحيازة هنا السلطة الفعلية أو الواقعية التي يباشرها الحائز على العقار، والتي يجب أن تمارس وفقا لأحكام المواد من 808 إلى 834 من القانون المدني، والتي يجب أن تكون هادئة، وعلمية، ومستمرّة، وخالية من عيوب الإكراه والخفاء واللبس، وأن تقتصر بالمدة القانونية المقررة لاكتساب العقار بالتقادم المكسب، والتي حددها المشرع بخمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع.

المبحث الثاني: موقف التشريع والقضاء، ونظرة الفقه

سنقوم بداية بدراسة موقف التشريع والقضاء الجزائريين من مبدأ سريان التقادم المكسب في مواجهة المالك الذي له أصل ملكية مشهر، ثم نتناول بعد ذلك نظرة الفقه إلى المسألة وسيتم تقسيم الدراسة على هذا الأساس.

ولا نترك الكلام في هذا الصدد، قبل أن نشير إلى أن المنطق الذي اعتمده المشرع عند التأكيد على صيرورة أراضي العرش ملكية وطنية خاصة، له ما يبرره من الناحية العلمية خاصة عند معاناة المنازعات القضائية التي أثّرت بمناسبة إعداد عقود الشهرة، وكذا تمسك مستغلي أراضي العرش بالتقادم المكسب.²

ثالثا: استبعاد العقارات الموقوفة

من المعلوم أنّ العقارات الموقوفة ليست ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، وتتمتع بالشخصية المعنوية، على حدّ تعبير حكم المادة 05 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، وبذلك يكون المشرع قد استبعد إمكانية تملكها بالتقادم المكسب. كما أنّ المحكمة العليا قد دأبت في العديد من قراراتها على تأييد مبدأ حظر تملك العقارات الموقوفة بالتقادم المكسب لعدم إمكانية التصرف فيها بسبب زوال حق الملكية عليها وانعدام نية التملك الشخصي فيها.

وقبل التطرق إلى موقف التشريع والقضاء الجزائريين من مبدأ سريان التقادم المكسب ونظرة الفقه إلى هذه المسألة. يتعين لفت

1 - تم إدراج مضمون المادة 13 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 ضمن المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري.

ويجدر التنبيه هنا إلى أنه بالرغم من أنّ المشرع قد حدد الطبيعة القانونية لأراضي العرش، من خلال إدراجها ضمن الملكية الوطنية الخاصة، إلا أنه لم يبين طريقة استغلالها، إذ لا يزال هذا النوع من الأراضي يستغل بأسلوب حق الانتفاع الدائم التقليدي، ممّا يتعيّن على المشرع التدخل لضبط حقوق المستغلين لهذه الأراضي، وكذا تبيان حدود الدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة.

- لمزيد من التفصيل حول موضوع أراضي العرش، راجع نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دارهومة، الجزائر، 2010.

2 - أنظر محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، ط 02، سنة 2010، ص 259. - يراجع أيضا، حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 2، دارهومة، الجزائر، 2014، ص 137.

المطلب الأول: موقف التشريع والقضاء

بعد، ففضى في المادة 19 من القرار رقم 177 وفي المادة 255 من قانون الملكية، على عدم سريان مرور الزمن على الحقوق المقيّدة في السجل العقاري،² والمقصود بمرور الزمن في المادة هو التقادم.

وفي المغرب ينص الفصل 63 من الظهير المؤرخ في 09 رمضان 1331 هجرية على أن: "التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل إسمه، ولا يزيل أي حق من الحقوق العينية المسجلة برسم الملك".³

كما نصّت المادة 305 من مجلة الحقوق العينية التونسية لعام 1965 على أنه: "لا يسري مرور الزمن على الحق المرسم"، وأضافت المادة 307 بأنه: "ليس لأي كان أن يتمسك بالحوز مهما طالّت مدّته".⁴

كذلك فقد نصّت المادة 923 من القانون المدني السوري على أنه: "لا يسري التقادم على الحقوق المقيّدة في السجل العقاري..."، كما نصّت المادة 19 من القرار رقم 188 على: "أنّ

لعلّه من الملائم الإشارة، مقدما، إلى أنّ نظام الشهر العيني لا يعترف بالحيازة والتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية العقارية، إذ يؤدي ذلك الاعتداد إلى إهدار القوة الثبوتية المطلقة التي يرتبها نظام السجل العيني للحقوق المقيّدة في السجلات العينية الأمر الذي دفع بالتشريعات التي تأخذ بنظام الشهر العيني كأساس لنظام الشهر إلى الأخذ بمبدأ حظر التقادم، وهو المبدأ الذي يقضي بعدم سريان التقادم المكسب في مواجهة المالك أو صاحب الحق العيني الذي له أصل ملكية مشهر.¹

وفي ضوء هذه الحقيقة كان لابدّ أن نتحرى موقف التشريع والقضاء الجزائريين من هذه المسألة مقارنة ببعض القوانين المقارنة. وهو ما سيتم بيانه وفقا للتفصيل الآتي.

أولا: موقف التشريع من اكتساب الملكية على أساس التقادم المكسب

فرّق المشرع اللبناني بين الحقوق المسجلة في السجل العقاري وتلك التي لم يتم تسجيلها

¹ - يجدر التنبيه إلى أن بعض الأنظمة القانونية التي تأخذ بنظام الشهر العيني كأساس لنظام الشهر، قد أخذت بمبدأ التقادم، ولكن في حالات محدودة واستثنائية. ومن بين هذه الأنظمة نذكر منها:

- القانون الألماني حيث نصّت المادة 927 منه على أنه إذا كان بقي العقاري بين يدي شخص من الغير مدّة 30 سنة يمكن تقرير سقوط حق المالك عنه عن طريق رفع دعوى، وإذا كان المالك مقيّدا في السجل فإنّ الدعوى لا تقبل إذا كان قد توفي أو كان غائبا، ولم يجري أي قيد بموافقة في السجل منذ ثلاثين سنة.

- التشريع المصري الذي أخذ بمبدأ مرور الزمن على الحقوق المقيّدة في السجل العقاري، وذلك بصورة استثنائية اقتضتها الفترة الانتقالية المحددة لتطبيق القانون رقم 142 لسنة 1964 وإحلاله محل القانون السابق الذي كان يأخذ بنظام الشهر الشخصي، وهكذا فقد نصّت المادة 38 من هذا القانون على أنه: "استثناء من أحكام المادة السابقة يقبل قيد الحقوق استنادا إلى وضع اليد المكسب للملكية إذا رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من انقضاء المدّة المنصوص عليها في القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار". يراجع لتفصيل أكثر: عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الملكية العقارية، ج 2، ص 564 - 565.

² - نفس المرجع السابق، ص 566 - 567.

³ - أنظر مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 50.

⁴ - أنظر عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 565.

مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري".¹

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري، يتضح من مجموع النصوص المنظمة للتقادم المكسب والنصوص ذات الصلة بموضوع الشهر العقاري، لاسيما الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين المطبقين له رقم 62-76 و 63-76، أنها لا تتضمن أية إشارة لمبدأ حظر التقادم، بالرغم من أنه يعتبر من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري المتبنى بموجب الأمر رقم 74-75 المشار إليه أعلاه، إلا إذا استثنينا ما أشار إليه المشرع في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وبالضبط نص المادة الأولى منه والتي جاءت صياغتها على النحو التالي: "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

يتبين من قراءة هذه المادة أنّ المشرع قد استثنى العقارات الممسوحة من مجال إعمال

التقادم المكسب للملكية، وبمعنى آخر أنّ المشرع لم يجز التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة مالك العقار الذي له أصل مشهور وفق نظام الشهر العيني.

وإذا فهمنا النص على هذا النحو، فإنّه بمفهوم المخالفة يمكن الاستناد إلى الحيازة والتقادم المكسب لكسب الحقوق العينية العقارية التي تم شهورها وفق نظام الشهر الشخصي، أو تلك التي لم يتم شهورها أصلا.

غير أننا لا نتماشى مع هذا الطرح الذي يجيز تملك الحقوق العينية العقارية المشهورة في إطار نظام الشهر الشخصي عن طريق التقادم المكسب، تماشيا مع روح النصوص المتعلقة بالشهر وأثره في نقل الحقوق وترتيب الأثر المنشئ لها.

أما القول أنّه بالإمكان الاستناد إلى الحيازة والتقادم المكسب لكسب الحقوق العينية التي ليس لها أصلا أصل مشهور بمصلحة الشهر العقاري. فهذا في اعتقادنا قول منتقد من ناحيتين:

فمن ناحية، أنّ من شأن عملية مسح الأراضي العام أن تؤدي إلى تسجيل العقار الذي ليس له أصل مشهور بإسم الحائز حتى ولو لم يستوف مدة الحيازة المقررة قانونا المتمثلة في إحدى المديتين، خمسة عشرة (15) سنة، أو عشر (10) سنوات إذا ما اقترنت هذه الحيازة بسند صحيح.

¹ - أنظر ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 137.

الذي ليس له أصل ملكية مشهر، الحصول على حكم يقضي بتكريس الملكية على أساس التقادم المكسب، وإن كان هذا الحكم - في نظرنا - يبقى غير محصن طالما أنه حكم مرهون ببقاء الظروف دون تغيير وعدم رفع المالك لدعوى الملكية.

ثانياً: موقف القضاء من اكتساب الملكية على أساس التقادم المكسب

الملاحظ أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا لم يستقر على اتجاه واحد، إذ ذهب في بعض قراراته - كما سيتم تبينه - إلى تطبيق أحكام القانون المدني، والأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر، إعمالاً لأحكام المواد المنظمة للتقادم المكسب، بينما حظرفي قرارات أخرى التمسك بالتقادم المكسب في العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة.

ومن قبيل القضايا التي أقرت فيها المحكمة العليا بجواز تملك العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة ما قضت به في قرار صادر عنها بتاريخ 16 جويلية 2008 والذي جاء فيه ما يلي:² "والذي يعيب فيه الطاعنون على القرار المطعون فيه، أنه منح العقد العرفي الخاص

ومن ثم فبإمكان عملية المسح وفقاً لهذا التحليل أن تؤدي لامحالة إلى ترقيم العقار محل الحيازة ترقيماً مؤقتاً يتحول فيما بعد إلى ترقيم نهائي، وبالنسبة تسليم الحائز دفتر عقاري يقوم مقام عقد الملكية النهائي، في حالة عدم وجود اعتراضات أو عدم جدوى تلك الاعتراضات.

ومن ناحية ثانية، أنّ المشرع قد أجاز للحائز في المناطق غير المسوحة أن يلجأ إلى طلب فتح تحقيق عقاري، لإثبات حيازته والحصول على سند ملكية وفقاً لما هو مقرر في أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.¹

وعليه فمن خلال ما سبق تبينه، تبقى - في نظرنا - عملية مسح الأراضي العام المعلن عنها بموجب الأمر رقم 74-75، وإجراء معينة حق الملكية المستحدث في المناطق غير المسوحة بموجب القانون رقم 02-07، هما الآليتين الأكثر فعالية في تملك العقار الذي ليس له أصل مشهر بطريق التقادم المكسب.

ويبقى اللجوء إلى القضاء هو الطريق الاستثنائي، الذي يمكن من خلاله لحائز العقار

¹ - منشور في ج. ر، عدد 15 الصادرة بتاريخ 28-02-2007.

² - قرار م ع غ ع، ملف رقم 423832، الصادر بتاريخ 16-07-2008، منشور ب م م ع لسنة 2005، ج 3، ص 274. يراجع في نفس السياق أيضاً، قرار م ع غ ع، ملف رقم 300815، الصادر بتاريخ 18-05-2005، منشور ب م م ع لسنة 2005، ع 2، ص 351. والذي جاء فيه ما يلي: "بدعوى أنّ التمسك بالحيازة والتقادم المكسب يكون في العقارات التي ليس لها سندات ملكية رسمية للمادة 828 من ق.م.لكن حيث أنّ القاعدة العامة في اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب إنما يقوم أساساً على الحيازة وشروطها وعلى مدة هذه الحيازة حسب التعيين الآتي: حيث أنّ المادة 827 من ق.م.تنص من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له منذ خمسة عشرة سنة بدون انقطاع وحيث أنّ المادة 828 من ق.م.لتنص: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإنّ مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات. ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق. والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إظهار السند". وعليه فإنّ القانون المدني لا يفرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات والتي ليس لها سندات. وقد تأكّد هذا المبدأ أيضا في المرسوم رقم 83-352 الخاص بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إذ نصّ على أنّ كل الأراضي تخضع للتقادم المكسب.

وبناء عليه فإنّ ما يذكره الطاعنون في الوجه من كون الأراضي التي لها سندات لا تكون محلا للتقادم المكسب لا أساس له. وحيث أنّ ما يذكره الطاعنون من جهة أخرى أنّ المطعون ضدهم لم يقدموا السند الصحيح لاكتسابهم بالتقادم وفقا للمادة 828 من ق.م.لكن حيث أنّه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإنّ قضية الاستئناف ذكروا في قرارهم أنّ المطعون ضده حاز القطعة المتنازع عليها منذ حوالي أربعين سنة خلت حيازة فعلية ودون معارضة. وعليه أخذوا بالتقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من ق.م.لتنص على أنّ لا تشترط السند الصحيح، وبالتالي فما يثيره الطاعنون في الوجه لا أساس له."

المكسب. هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنّه لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من ق.م وعليه تكون المواد القانونية المثارة من المدعين في الطعن لا تجد مجالا للتطبيق في قضية الحال.

ومن هنا يكون القضاة قد طبقوا صحيح القانون وطبقوا المادة 827 ق.م تطبيقا صحيحا. وبالتالي فالوجه غير مؤسس ويرفض.

وأیضا ما قضت به في قرار لاحق صادر عنها بتاريخ 15 سبتمبر 2008 والذي جاء فيه ما يلي¹: "حيث من الثابت ما نصّت عليه المادة 827 من ق.م أنّ من حاز عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاص به إذا استمرت حيازته مدّة 15 سنة بدون انقطاع أي أن الحيازة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية حتى في مواجهة من له سند صحيح، لأنّ هذا النص لم يستثني العقارات التي لها عقود مشهورة.

ومنه فإنّ قضاة الموضوع قد أخطأوا في تطبيق المادة 827 ق.م، ممّا يتعيّن نقض وإبطال القرار المطعون فيه".

وإذا كان موقف المحكمة العليا في هذه القرارات هو الاعتراف للحائز بملكية العقارات المشهورة فيلاحظ أنّها سلكت مسلكا مغايرا في قرارات قضائية أخرى، إذ لم تعترف للحائز بكسب ملكية العقارات التي لها سندات مشهورة بالتقادم المكسب.

ومن قبيل ذلك ما قضت به الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا (مجلس الدولة حاليا) في قرار

بالمدعى عليه في الطعن المؤرخ في 02 جانفي 1987، الحجية في مواجهة المدعين في الطعن، وجعله بداية لحيازة المدعى عليه في الطعن التي اعتبرها أساسا للتقادم المكسب مخالفا بذلك المادة 12 من قانون التوثيق والمادة 324 مكررا 1 والمادة 29 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

لكن حيث يتضح من القرار المطعون فيه، وخلافا لمزاعم المدعين في الطعن، أنّ قضاة الموضوع لم يأخذوا بالعقد العرفي كدليل إثبات مقدم من المدعى عليه في الطعن، إنّما أشاروا إليه عند حساب مدّة حيازة المدعى عليه في الطعن للأرض محل النزاع، وذكروا لتأسيس قضائهم، أنّ الثابت من الحكم المستأنف أنّ المحكمة رفضت الدعوى الرامية لاسترجاع الملكية لتقادمها، ولتوافر التقادم في مواجهة المدعين في الطعن، ما دامت الحيازة ثابتة وبحسن نية ولمدّة تجاوزت 15 سنة من تاريخ رفع الدعوى الذي هو 01 ديسمبر 2006، في حين أنّ الحيازة بدأت من تاريخ 02 جانفي 1987، حسب شهادة البيع المقدّمة من طرف المدعى عليه في الطعن.

ولم يثبت طوال هذه المدّة أي منازعة للمدعى عليه في الطعن، حيث أنجز مسكنه من طابقين حسب دفعه الذي لم ينكره المدعين في الطعن، وبالتالي يكون دفع المدعين في الطعن بأنّ حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لأنّ المادة 827 من ق.م تخوّل للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم

¹ - قرار م ع ع، ملف رقم 479371، الصادر بتاريخ 15-10-2008، منشور ب م م ع لسنة 2008، ع 2، ص 273.

للأحكام التشريعية المذكورة ممّا يتعيّن إبطاله".
يتبيّن ممّا سبق أنّ الاجتهاد القضائي
للمحكمة العليا لم يستقر على اتجاه موّحد،
إذ لا يزال متريّدا في الأخذ بالتقادم المكسب
كسبب لكسب العقارات المملوكة بسند رسمي
مشهر .

المطلب الثاني: نظرة الفقه إلى اكتساب الملكية على أساس التقادم المكسب

إذا كان النقاش قد ثار حول تفسير النصوص
القانونية المنظمة للتقادم المكسب -كما سبق
ذكره - فإنّ نقاشا أوسع قد احتدم في الفقه
حول اعتماد هذه الآلية في حدّ ذاتها كسبب
لكسب ملكية العقارات التي لها سندات مشهورة.

انقسم الفقه إلى فريقين، وهو بصدد
الإجابة على هذا التساؤل، فريق يحاول عبثا
إيجاد أساس قانوني لتملك العقارات المثبتة
بسند مشهر، ويرون أنّه متى استوفت الحيّزة
أركانها وأصبحت خالية من عيوبها رتبّ عليها
القانون أثرين يتمثل أولهما في حمايتها لذاتها،
فيحمي حيّزة الحائز، بغض النظر عمّا إذا كان
الحائز مالكا أو غير مالكا.

وثانيهما يتمثل في اكتساب الحائز للملكية
العقار محل الحيّزة، متى استغرقت الحيّزة
المدة المقررة في القانون، بصرف النظر عمّا إذا
كان العقار محل الحيّزة مملوك بسند رسمي أو

صادر عنها بتاريخ 09 مارس 1988 والذي جاء فيه
ما يلي: ¹ "لكن حيث وكما دفع المستأنف عليه
فإنّ الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم المشار
إليه أعلاه، يستبعد تطبيقها أمام وجود سند
رسمي ومشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة
العقارية بقسنطينة في 30 جوان 1998.

وحيث أنّ طبيعة الأرض كانت ملكا بدون
سند، وقد تنازلت الدولة عنها آنذاك أي في سنة
1998 لفائدة الشاغلين لها.

وعليه فإنّ رفض إشهار عقد الشهرة من
طرف المحافظة العقارية، كان مؤسسا، لأنّ
المرسوم رقم 83-352 السالف الذكر يرمي إلى
تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم
فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري، وعليه فإنّ القرار المستأنف
قد أصاب فيما قضى".

وأیضا ما قضت به المحكمة العليا في قرار
صادر عنها بتاريخ 10 ديسمبر 2009 والذي
جاء فيه ما يلي: ² "إذا كان المشرع قد أجاز
لكل شخص أن يكتسب عن طريق التقادم
المكسب، إلّا أنّه أوجب أن يكون العقار في
منطقة لم تشملها عملية المسح، وأن لا يكون
قد حرر بشأنه عقد رسمي، عملا بالمادة 39 من
قانون التوجيه العقاري.

وبما أنّ عقد الشهرة موضوع دعوى الحال
جاء لاحقا لسند المستأنفين، فإنّه جاء مخالفا

¹ - قرار غ ل م ع، ملف رقم 129947، الصادر بتاريخ 09-03-1998، غير منشور، مشار إليه في مرجع: زودة عمر، تعليق على قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 09-03-1998 رقم 129947 عن الغرفة الإدارية، مجلة الموثق، عدد 6، أبريل 1999، ص 15 وما يليها.

² - قرار غ ع غ ع، ملف رقم 565212، الصادر بتاريخ 10-12-2009، منشور ب الإيج ق لسنة 2010، ع خ، ج 3، ص 296.

باستثناء العقارات المملوكة بسندات رسمية ومشهرة بالمحافظة العقارية من اكتسابها بالتقادم المكسب.

إلا أننا نرى بهذا الشأن ضرورة تحديد نطاق التمسك بالتقادم المكسب وقصره على العقارات التي ليس لملكها سندات ملكية مشهرة، دون أن يتعدها إلى العقارات المشهرة، تماشياً مع روح النصوص المنظمة للشهر العقاري، خاصة بعد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كأساس لنظام الشهر العقاري المعلن عنه بمقتضى الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. إذ ليس بخلاف، أن من شأن الاعتداد بالتقادم المكسب كسب لكسب الملكية والحقوق العينية العقارية أن يتعارض مع ما يعطيه نظام الشهر العيني للحقوق المقيدة من قوة وثبات، يجعلها في مأمن من التعرض للضياع بسبب الإهمال أو عدم الاستغلال.

بناء على الاعتبارات والملاحظات السالفة الذكر، فإننا نرى ضرورة تدخل المشرع لإعادة النظر في مسألة التقادم المكسب، بإضافة مادة ضمن أحكام القانون المدني أو ضمن أحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري تستثني من مجال التقادم المكسب الوارد في القانون المدني العقارات المملوكة بسندات رسمية مشهرة بمصلحة الشهر العقاري، وهو الرأي الذي نعتقد به إلى جانب غالبية الفقه الذي يؤيد هذا الاتجاه.

عرفي، مشهر أو غير مشهر.¹ وعليه - وبحسب أنصار هذا الاتجاه - فإن التقادم المكسب هو طريق لكسب الملكية العقارية بل أنه دليل قاطع على ملكيته، وهو حجة على الكافة بما فهم المالك الأصلي، ولو كان يملك هذا العقار بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.

في حين ينظر إليه - التقادم المكسب - فريق آخر نظرة مضيقّة، ويقصره على العقارات التي ليس لها سندات ملكية مشهرة، وهم يرون أنه لا يمكن لوضع اليد على عقار مملوك بسند رسمي مشهر أن يكتسبه بالتقادم مهما طال أمد وضع يده عليه، وسندهم في ذلك أن من شأن التسليم بهذا الوضع - الاعتراف للجائز بالملكية على أساس التقادم المكسب في العقارات المشهرة - أن يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر *La force probante absolue*.

وعليه - وبحسب أنصار هذا الرأي - فإنه لا يمكن الاعتراف بالتقادم المكسب على عقارات لها سندات ملكية مشهرة، على اعتبار أن الحيازة قرينة على الملكية، وأن الملكية هنا ثابتة بالشهر، ومن ثم فإن من شأن كسب الملكية والحالة هذه أن يفقد الشهر قوته الثبوتية.²

خاتمة

يستخلص مما تقدّم، أن ما ذهب إليه الفقه والقضاء المذكورين أعلاه - المؤيدين للأخذ بالتقادم في العقارات المشهرة - يعتبر في اعتقادنا موقفاً سليماً من الناحية القانونية، على اعتبار أن نصوص القانون المدني هي نصوص عامة وصريحة، وأنه ليس هناك مسوغ قانوني يسمح

¹ - زودة عمر، تعليق على قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 09-03-1998 رقم 129947 عن الغرفة الإدارية، مجلة الموثق، عدد 6، أبريل 1999، ص 15 وما يليها.

² - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار - ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، ط 6، دار هومة، الجزائر، سنة 2013، ص 150.

- يراجع في نفس السياق، ثابتي وليد، المرجع السابق، ص 135 وما يليها.

- يراجع أيضاً، ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعي 2006-2007، ص 163 وما يليها.

قائمة المراجع

باللغة العربية

أولاً: المؤلفات

الكتب:

7- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الملكية العقارية، ج 2، ط 2 منشورات زين الحقوقية، 2015.

ب- المذكرات:

1- ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

2- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2006-2007.

ج- المقالات:

1- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني للملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 02، جوان 2015.

2- زودة عمر، تعليق على قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 09-03-1998، رقم 129947 الصادر عن الغرفة الإدارية، مجلة الموثق، عدد 6، أفريل 1999.

1- أحمد خالدي، التقادم وأثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومه، الجزائر، 2016.

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 2، دار هومه، الجزائر، 2014.

3- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار - ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، ط 6، دار هومه، الجزائر، سنة 2013.

4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومه، الجزائر، 2014.

5- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، ط 02، سنة 2010.

6- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار هومه الجزائر، 2010.

ثانيا: النصوص القانونية

1975-09.

أ- القوانين:

2- الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، منشور في ج ر، ع 92، الصادرة بتاريخ 18-11-1975.

1- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، منشور في ج ر، ع 49، الصادرة بتاريخ 18-11-1990.

ج- المراسيم:

1- المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، منشور في ج ر، ع 30، الصادرة بتاريخ 13-04-1976.

2- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، منشور في ج ر، ع 52، الصادرة بتاريخ 02-12-1990.

2- المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، منشور في ج ر، ع 30، الصادرة بتاريخ 13-04-1976.

3- القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، منشور في ج ر، ع 21، الصادرة بتاريخ 08-05-1991.

3- المرسوم رقم 83-352، المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، منشور في ج ر، ع 21، الصادرة بتاريخ 04-06-1983.

4- القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، منشور في ج ر، ع 15، الصادرة بتاريخ 28-02-2007.

En langue française ثانيا: باللغة الفرنسية

- Pierre VOIRIN, Grilles Goubeaux: Droit civil, tom 1, 27^{ème} édition, L.G.D.J.

5- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشور في ج ر، ع 21، الصادرة بتاريخ 23-04-2008.

ب- الأوامر:

1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، منشور في ج ر، ع 78، الصادرة بتاريخ 30-